



**SOILY AZAR**  
ASSURANCES

Kit Bailleur® Individuel  
Centre de gestion Solly Azar Assurances  
75 rue CUVIER  
69452 LYON Cedex 06  
Téléphone : 04.72.41.88.88  
Télécopie : 04.72.41.74.90

**FORMULAIRE DE SOUSCRIPTION**  
**Kit Bailleur Individuel (habitation)**

établi en application de l'article L.113 - 2 du Code des Assurances

SOUSCRIPTEUR - ASSURE	
Nom : .....	Prénom : .....
Adresse : .....	
Code Postal : .....	Ville : ..... Tél.....
<input type="checkbox"/> Copropriétaire Non Occupant	<input type="checkbox"/> Propriétaire Non Occupant
GARANTIES DEMANDEES (COCHER LES CASES CONCERNEES)	
FORMULE 1 :	<input type="checkbox"/> Loyers impayés + garanties annexes
FORMULE 2 :	<input type="checkbox"/> Formule 1 + Assistance + au moins 1 des options proposées ci-dessous :
OPTIONS FORMULE 2 :	<input type="checkbox"/> Multirisque Bâtiment <input type="checkbox"/> Défaillance des Copropriétaires (Impayé de charges)
	<input type="checkbox"/> Garantie Revente à concurrence de : <input type="checkbox"/> 17.500 euros <input type="checkbox"/> 25.000 euros
<b>Pour l'option revente</b> (Garantie possible uniquement si la date d'acquisition du bien est inférieure à 12 mois)	
Date d'acquisition du bien : .....	Date de naissance du Souscripteur : .....
Date de naissance du Conjoint : .....	Nom du Conjoint : .....Prénom : .....
LOCATAIRE	COLOCATAIRE (SIGNATAIRE DU BAIL)
Nom, Prénom.....	Nom, Prénom.....
Profession :.....	Profession :.....
Revenu mensuel net global ..... (A)	Revenu mensuel net global ..... (B)
Revenu net global (A + B) : ..... euros	
LE BIEN DONNE EN LOCATION	
Adresse :.....	
Code Postal :..... Ville :.....	
Date du bail :..... Durée :.....an(s)	
<input type="checkbox"/> Bail d'habitation <input type="checkbox"/> Meublé <input type="checkbox"/> Non Meublé <input type="checkbox"/> Bail professionnel (profession libérale) <input type="checkbox"/> Bail mixte habitation / professionnel	
Montant du loyer mensuel (charges, taxes incluses) : .....Euros	
DIVERS	
- Avez-vous fait établir un état des lieux lors de la conclusion du bail ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
- Quel est le montant du dépôt de garantie ? ..... euros	
- Avez-vous enregistré avec ce locataire un quelconque incident de paiement (ou litige) au cours des 6 derniers mois ?	<b>SI OUI LA GARANTIE NE PEUT PAS ETRE ACQUISE</b> <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
- Êtes vous propriétaire d'autres logements donnés en location ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Si OUI combien ? .....	
- L'immeuble dans lequel est situé la location (ces questions ne concernent que la Formule 2) :	
• Compte plus de 3 copropriétaires ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON (1)
• Ne compte pas 1 copropriétaire détenant la majorité des tantièmes ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON (1)
• Compte moins de 4 appartements ( si vous êtes propriétaire unique de l'immeuble) ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON (2)
• N'est pas occupé à plus de 25% par des baux commerciaux ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON (1) (2)
• Ne comporte pas des lots à usage de résidence hôtelière ou résidence service ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON (1) (2)
(1) La garantie <b>Défaillance des Copropriétaires</b> ne peut pas être souscrite	
(2) La garantie <b>MULTIRISQUE BATIMENT</b> ne peut pas être souscrite	
<b>Le souscripteur reconnaît que :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>le dossier de location et les justificatifs de la solvabilité sont tenus à la disposition de l'Assureur qui se réserve le droit de les contrôler à posteriori ;</li> <li>il a pris connaissance des résumés de garanties, valant notice d'information, figurant sur ce formulaire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>toutes les déclarations figurant sur le présent document serviront de base au contrat, qu'elles sont sincères et, à sa connaissance, exactes.</li> <li>il a vérifié la solvabilité du locataire conformément aux dispositions de l'article 3 des conventions spéciales <b>loyers impayés</b>, reprises à la page "COMMENT SOUSCRIRE" (A et B).</li> </ul>	

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte du souscripteur sur les circonstances du risque entraînent l'application des sanctions prévues aux articles L113-8 et L113-9 du Code des Assurances.

Date d'effet souhaitée : .....

Signature du Souscripteur  
(précédée de la mention "lu et approuvé")

Signature du correspondant  
dossier à retourner  
à la société Lassureur  
pour signature

Fait à : .....

le : ..... par ..... euros

Prime perçue par prélevement

annuelle   

semestrielle   

trimestrielle   

joindre un RIB pour prendre la garantie

LOYERS IMPAYES ET GARANTIES ANNEXES

**GARANTIE DES LOYERS IMPAYES**

**Objet de la garantie :**

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou des indemnités d'occupation) par un locataire défaillant.

**Durée de la garantie :**

L'Assureur garantit le remboursement des loyers (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du premier terme impayé jusqu'à l'expiration du **sixième mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié.**

Cette durée ne peut en aucun cas être supérieure à **30 mois**.

**Limitation de la garantie :**

L'indemnité à la charge de l'Assureur ne peut pas excéder **2300 Euros par mois** ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours.

Le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis.

**Règlement du sinistre :**

Le premier règlement intervient dès le **3<sup>ème</sup> mois** suivant celui du premier terme impayé ; les règlements suivants, tous les 3 mois. Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent) est déduit du dernier règlement.

**GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES**

**Objet de la garantie :**

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement :

- des dégradations ou disparitions imputables au locataire, constatées à son départ.
- des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion
- de la perte pécuniaire correspondant au temps nécessaire à la remise en état des locaux.

**Conditions de souscription :**

Le Souscripteur doit vérifier la solvabilité du locataire, constituée par le "revenu net global" qui correspond au **cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non.**

**Date d'effet des garanties :**

- ♦ Pour les nouveaux locataires, la prise d'effet est immédiate.
- ♦ Pour les locataires en place à la date d'adhésion à l'assurance, la garantie prend effet à l'expiration d'une période probatoire de 3 mois consécutifs, sans incident de paiement. Ces locataires ne doivent pas avoir provoqué d'incident de paiement ou litige avec le propriétaire dans les 6 mois précédant la date d'adhésion.

**Exclusions :**

Le présent contrat n'a pas d'effet dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'Assuré sont consécutifs à des événements exclus par le contrat couvrant les loyers impayés.

**Exclusions spécifiques à la garantie des loyers :**

- ♦ les baux commerciaux, artisanaux et ruraux, ou les locations saisonnières,
- ♦ les habitations louées à titre de résidences secondaires,
- ♦ les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,
- ♦ la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue,
- ♦ les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux,

**Exclusions spécifiques à la garantie des détériorations immobilières :**

- ♦ le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture.

**Limitation de la garantie :**

Dommages matériels et immatériels (non location pendant la durée des travaux): à concurrence de **6 fois le loyer mensuel (maximum 8000 euros)**

**Règlement du sinistre :**

15 jours après réception de l'état définitif des dépenses, après déduction de la franchise éventuelle mentionnée aux Conditions Particulières.

**GARANTIE DU CONTENTIEUX**

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de procédure pour le recouvrement des impayés, ainsi que pour l'expulsion. Sont également garantis les frais d'intervention du serrurier, du Commissaire de Police, de déménagement et de garde meubles.

**GARANTIE DU DEPART PREMATURE**

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers jusqu'à récupération des lieux, en cas de décès ou de départ prématuré du locataire sans respecter les délais.

**PROTECTION JURIDIQUE**

**Objet de la garantie :**

L'Assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'Assuré devrait subir de la part du locataire ou serait en droit d'exercer contre le locataire ou sa caution en vertu du contrat de location des locaux déclarés par le Souscripteur.

**Limitation de la garantie :**

La garantie financière de l'Assureur est limitée à un plafond de **2290 Euros** par litige.

- ♦ les dommages au mobilier,
- ♦ les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire,
- ♦ les dommages couverts par une police multirisques habitation.

**Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux :**

- ♦ Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.
- ♦ les litiges dont le montant est inférieur à 230 Euros
- ♦ les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.

**Exclusions spécifiques à la garantie de la protection juridique :**

- ♦ les litiges en rapport avec le non paiement du loyer et/ou les détériorations immobilières.
- ♦ les litiges avec des tiers au contrat de location.
- ♦ les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêts, astreintes de toutes natures.
- ♦ les litiges impliquant la défense des intérêts du Souscripteur ou de l'Assuré lorsque ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile.
- ♦ les litiges résultant d'une situation conflictuelle antérieure ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet de la garantie

## MULTIRISQUE BATIMENT

Le contrat a pour objet de garantir :

- votre bien immobilier donné en location non meublée, à titre principal d'habitation
- votre responsabilité civile du fait de votre qualité de propriétaire non occupant de l'immeuble ou de l'appartement assuré .

Garanties	Limites de garanties par sinistre (Indice F.F.B. ; en Euros )
<b>ASSURANCE DE BIENS</b>	
<b>Incendie et événements assimilés</b>	Sans limitation de somme
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mur de soutènement</li> <li>• Dépendances</li> <li>• Accidents d'ordre électrique</li> </ul>	20 fois l'indice 150 fois l'indice 15,25 fois l'indice
<b>Dégâts des eaux</b>	Sans limitation de somme
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de recherche de fuites</li> <li>• Frais de réparation des conduites et appareils suite à gel</li> <li>• Eaux de ruissellement et refoulement</li> </ul>	3,05 fois l'indice 4,6 fois l'indice 7 fois l'indice
<b>Détériorations immobilières suite à vol ou tentative de vol</b>	3,05 fois l'indice
<b>Actes de vandalisme</b>	15,25 fois l'indice
<b>Bris de glaces</b>	Sans limitation de somme
<b>Autres dommages aux biens immobiliers assurés (1)</b>	25 fois l'indice
<b>Préjudices accessoires</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cotisation " Dommages Ouvrages "</li> <li>• Perte de loyers</li> <li>• Remboursement des mensualités d'emprunt</li> <li>• Frais de déblais et de démolition</li> <li>• Honoraires d'expert choisi par l'assuré</li> </ul>	A concurrence du montant de la cotisation 1 an de loyers 3 mensualités 7,5% de l'indemnité 5% de l'indemnité
<b>RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE</b>	
<b>Dommages corporels</b>	6.097.960 €
<b>Dommages matériels et immatériels</b>	1525 fois l'indice avec un maximum de 152,50 fois l'indice pour les dommages consécutifs à un dégât des eaux
<b>Recours des voisins et des tiers suite à Incendie - Explosion</b>	4575 fois pour l'ensemble de ces risques
<b>Recours des voisins et des tiers suite à dégâts des eaux</b>	457 fois l'indice pour l'ensemble de ces risques

(1)Garantie accordée si vous agissez en la seule qualité de Propriétaire Non Occupant

**Franchise générale : 75 Euros**

### Exclusions spécifiques à la Multirisque Bâtiment :

La garantie ne peut pas être souscrite pour des appartements dont l'immeuble :

- compte plus de 3 appartements ( si vous êtes propriétaire unique de l'immeuble )
- est occupé à plus de 25% par des locaux à usage professionnel
- comporte des lots à usage de résidence hôtelière ou résidence service.

### DEFAILLANCE DES COPROPRIETAIRES

#### Objet de la garantie :

L'Assureur garantit à l'Assuré, dans les limites définies aux conventions spéciales, l'indemnisation de la part contributive aux charges de copropriété, pouvant lui être imputée en raison de la défaillance de copropriétaires ou associés de sociétés immobilières pour le règlement de la part leur incombant.

#### Limitation de la garantie :

La garantie financière de l'Assureur est limitée à un plafond de: **7.500 Euros / an**

Franchise générale : néant

#### Exclusions spécifiques à la garantie de la Défaillance des copropriétaires

La garantie ne peut pas être souscrite pour des appartements dont l'immeuble :

- ♦ compte moins de 4 copropriétaires
- ♦ compte un copropriétaire détenant la majorité des tantièmes
- ♦ est occupé à plus de 25% par les baux commerciaux
- ♦ comporte des lots à usage de résidence hôtelière ou résidence services.

### GARANTIE REVENTE

#### Objet de la garantie :

L'Assureur prend en charge la perte financière éventuellement subie par l'assuré, et son possible co-assuré, lors de la revente de leur bien immobilier utilisé en tant qu'investissement locatif, en cas de divorce, décès accidentel, invalidité permanente totale suite à accident, licenciement ou mutation professionnelle.

#### Limitation de la garantie :

La garantie financière de l'Assureur est limitée à un plafond de: **20 % du prix d'achat initial**, à concurrence du montant repris aux conditions particulières.

**Cette limite s'applique quel que soit le nombre d'assurés.**

Franchise générale : néant

#### Exclusions spécifiques à la garantie revente :

La garantie ne peut pas être souscrite pour des biens :

- ♦ dont la date d'acquisition est supérieure à 12 mois à compter de la date d'effet de la garantie,
- ♦ dont les propriétaires sont âgés de plus de 65 ans à la date d'effet de la garantie.

## MODELE DE FICHE DE RENSEIGNEMENTS

DESIGNATION DU BIEN DONNE EN LOCATION			
N°	Rue .....	Etage .....	
Code postal	Ville	Appartement <input type="checkbox"/>	Autre <input type="checkbox"/>
Date du bail :	Durée :		

RENSEIGNEMENTS SUR	LOCATAIRE	COLOCATAIRE	CAUTION SOLIDAIRE
Nom			
Prénom			
Date de naissance			
Nationalité			
Situation de famille			

Références bancaires			
Banque			
N° de compte			

Situation professionnelle			
Employeur			
Adresse			
Profession			
Depuis quelle date ?			

Ressources justifiées			
Salaire mensuel net			
<b>Autres revenus réguliers :</b>			
■ allocations familiales			
■ allocations logement			
■ R.M.I., ASSEDIC			
■ B.I.C., B.N.C.			
■ pension alimentaire			
■ pension retraite			
■ pension d'invalidité			
■ autres			
Revenu <b>net global</b> *			
<b>Total mensuel net</b>		€	€

Montant du loyer, charges comprises = _____ euros par mois
Montant du dépôt de garantie prévu au bail = _____ euros
Date de versement =    /    /    .



**B - Définir la solvabilité :** La garantie est accordée dans le cas où le locataire justifie, à la date de signature du bail, d'une solvabilité acquise selon le montant des revenus justifiés, afin de la comparer au loyer (charges et taxes comprises) à garantir.

*Le revenu à considérer est égal au cumul des ressources nettes annuelles au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions reçues, imposables ou non.*

Qualité du locataire	Revenu Net Global (x fois le montant du loyer à garantir)	Bail d'habitation principale	
		Loi 1989	hors Loi 1989
Contrat à Durée Indéterminée (C.D.I.) hors période d'essai, Travailleur Non Salariné (TNS), rémunéré à la commission, retraité.	3 et +	solvabilité acquise	
	entre 2 et 3	impossible	caution solidaire
	moins de 2	impossible	
C.D.I. en période d'essai, Contrat à Durée Déterminée (C.D.D.), Contrat Nouvelle Embauche (C.N.E), contrat de qualification professionnelle, tous contrats précaires.	3 et +	impossible	caution solidaire
	entre 2 et 3	impossible	caution solidaire
	moins de 2	impossible	
Etudiant, apprenti.	sans objet	caution solidaire	
Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement.	sans objet	solvabilité réputée acquise	

**La caution solidaire :** La Loi n°2009-323 du 25/03/2009, prévoit que « le cautionnement ne peut être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire » et modifie l'article 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (les baux meublés relevant du Code Civil ne sont pas concernés par cette nouvelle mesure).

La caution solidaire doit réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai, ou Travailleur Non Salariné (T.N.S) ou rémunéré à la commission ou retraité,
- avoir un revenu net global égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel à garantir,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement.

*Attention : les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.*

**C - Mise en garantie** : Il convient d'enregistrer la garantie sur notre site internet [www.sollyazarpro.com](http://www.sollyazarpro.com) pour obtenir le n° de contrat et de nous adresser l'autorisation de prélèvement et le Relevé d'Identité Bancaire en cas de règlement par prélèvement.